



Beslisnota voor het college

Datum

5 februari 2025

Onderwerp

Addendum en publicatie 1e bouwblok Gildenhof Spoorzone

Versienummer

1

Portefeuillehouder

Gerdien Rots

Samenvatting

Ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer heeft in februari 2022 de aanbesteding voor de voormalige Hanzebadlocatie (Gildenhof) gewonnen. Het plan omvat voornamelijk woningbouw en een klein gedeelte voorzieningen. Kort na de gunning brak de Oekraïne-oorlog uit en bleek het plan, met name door sterk gestegen bouwkosten, niet haalbaar. Afgesproken is dat in samenwerking met de gemeente gekeken zou worden naar optimalisaties om het plan haalbaar te maken, dit proces loopt nog. Het is al wel duidelijk dat er een wijziging van de aanbestedingsopdracht nodig is om de het plan haalbaar te krijgen. Door de enorme behoefte aan woningbouw en het verkrijgen van de WBI-subsidie willen we alvast van start gaan met het eerste bouwblok van het Gildenhof. De gemeente wil de afspraken hierover vastleggen in een addendum op de huidige koop-en realisatieovereenkomst. Voor de wijziging van de aanbestedingsopdracht wordt een publicatie voorgelegd.

Financiële gevolgen

Betreft doel

6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen

Nee

Budgetnummer

Bijlagen

1. Addendum op koop- en realisatieovereenkomst Gildenhof (Geheim)
2. Concept publicatie wijziging aanbestedingsopdracht Hanzebadlocatie (onder embargo)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college wordt gevraagd om:

1. In te stemmen met het sluiten van het addendum op de koop- en realisatieovereenkomst voor het Gildenhof in de Spoorzone.
2. In te stemmen met de concept publicatie wijziging aanbestedingsopdracht voormalige Hanzebadlocatie (Gildenhof).
3. Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de financiële belangen van de gemeente Zwolle) en f (de bescherming van concurrentiegevoelige



Datum 5 februari 2025

bedrijfsgegevens van Trebbe Dura - Vermeer) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van:

- Het addendum op de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 1)
De geheimhouding op te leggen tot dat de akte van levering betreffende het addendum bij de notaris is gepasseerd.
- 4. De publicatie (bijlage 2) onder embargo te plaatsen totdat de publicatie op Tenders is gepubliceerd.

De burgemeester besluit:

- 5. Wethouder Gerdien Rots te machtigen wijzigingen van ondergeschikte aard in het concept addendum en de publicatie aan te brengen en het addendum tussen de gemeente Zwolle en Trebbe - Dura Vermeer te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

5 februari 2025

Inleiding

In februari 2022 is de aanbesteding voor de voormalige Hanzebadlocatie gegund aan ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer met het plan Gildenhof. Eén maand na de gunning brak de Oekraïne-oorlog uit en gaven Trebbe en Dura Vermeer aan dat het plan onder meer door de stijging van de bouwkosten niet meer haalbaar was. Afgesproken is dat er in samenwerking met de gemeente wordt gekeken naar optimalisaties van het plan. Met deze afspraak is in 2022 de koop- en realisatieovereenkomst ondertekend. De afgelopen jaren is gewerkt aan optimalisaties, in eerste instantie op de oorspronkelijke plot. Vervolgens met partijen in Hanze-Oost, te weten het RijksVastgoedBedrijf, Kondor Wessels Projects en de gemeente. Met deze partijen is gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten voor Hanze Oost. Dit heeft nog niet geresulteerd in een haalbaar plan voor heel Hanze Oost. Momenteel wordt met deze partijen uitgezocht of we tot een alternatief plan voor Hanze Oost kunnen komen. Hierbij is aangegeven dat het Gildenhof prioriteit heeft. Het Gildenhof voorziet in de behoefte aan woningbouw en we hebben hier te maken met een aanbesteding uit 2022. Wel is duidelijk dat het oorspronkelijke plan Gildenhof met bijbehorende planning waarop de gunning heeft plaatsgevonden niet meer haalbaar is en dat er daarmee sprake is van een wijziging op de aanbestedingsopdracht. De afspraken voor de realisatie van het 1e bouwblok worden vastgelegd in een addendum op de koop- en realisatieovereenkomst. Voorafgaand aan het sluiten van de koop- en realisatieovereenkomst zal de gemeente via een publicatie op Tendered haar voornemen tot het sluiten van het addendum kenbaar maken. De wijzigingen ten opzichte van de aanbestedingsopdracht betreffen planning en fasering, inhoudelijk: het samenvoegen van twee bouwblokken tot 1 bouwblok en er komen meer sociale huurwoningen in het eerste bouwblok. De publicatie heeft betrekking op de wijzigingen als gevolg van de realisatie van het eerste bouwblok. Voor het vervolg wordt een tweede addendum en publicatie voorbereid.

In december 2021 heeft het Rijk het programma Spoorzone een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI)-subsidie toegekend; de voorwaarde hiervoor was dat er in december 2024 gestart zou zijn met de bouw. Het Gildenhof was en is hiervoor het aangewezen plan binnen de Spoorzone. Er is hiervoor uitstel aangevraagd bij het Rijk. Nu er nog geen volledig haalbaar plan ligt voor het Gildenhof is besloten dat er alvast gestart wordt met het eerste bouwblok, een appartementsgebouw met 86 sociale huurwoningen. De woningen worden afgenomen door woningbouwcorporaties SWZ en Openbaar Belang. Hiervoor moet nog een planologische procedure doorlopen worden. Om snelheid in het proces te houden is het wenselijk een BOPA aanvraag, met een standaard procedure van 8 weken, als vorm van omgevingsvergunning te doorlopen.

Kader

[Ontwikkelkader Spoorzone](#)

[Ambities voor ontwikkeling Hanzebadlocatie](#)

[Gunning ontwikkeling Hanzebadlocatie](#)

[Woningbouwimpuls Spoorzone 2021](#)

[Wijzigingsverzoek Woningbouwimpuls Spoorzone](#)

Beoogd effect

Door in te stemmen met dit voorstel wordt een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van 86 sociale huurwoningen in de Spoorzone en het zekerstellen van de WBI-subsidie.



Datum 5 februari 2025

Argumenten

- 1.1. *Het addendum op de koop- en realisatieovereenkomst is nodig om in 2025 van start te kunnen met het 1^e bouwblok van het Gildenhof.*

In het te sluiten addendum op de koop- en realisatieovereenkomst leggen de gemeente en de ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer de wijziging aanbestedingsopdracht vast.

- 1.2. *Door in te stemmen met het addendum wordt de bouw van 86 sociale woningen mogelijk gemaakt*

Door voor het 1^e bouwblok Gildenhof (86 sociale huurwoningen, onderdeel van het totale Gildenhof plan met 242 woningen) een BOPA procedure (met een relatief korte doorlooptijd) te volgen blijven wij ons inzetten om op korte termijn woningbouw te realiseren in het plangebied. De ontwikkelende partijen zullen zich in het addendum verbinden aan de start bouw, na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, uiterlijk 1 oktober 2025 (onder voorbehoud zienswijzen).

- 1.3. *Door in 2025 te starten met de bouw in het Gildenhof, voldoen we aan de WBI-subsidievoorwaarden*

Als de start van de bouw van dit bouwblok in het Gildenhof in 2025 plaatsvindt verwachten we daarmee te voldoen aan de WBI subsidievoorwaarden.

2. *Concept publicatie vrijwillige aankondiging van wijziging aanbestedingsopdracht*

Er hebben zich omstandigheden voorgedaan die de gemeente niet heeft kunnen voorzien. In dat geval kan de bestaande opdracht worden gewijzigd zonder een nieuwe aanbestedingsprocedure, mits de wijziging(en) geen verandering in de algemene aard van de opdracht betekent en de prijs van de wijziging niet hoger is dan 50% van de waarde van de oorspronkelijke opdracht. De gemeente zal haar voornemen tot wijziging van de aanbestedingsopdracht via een publicatie (een zogenaamde vrijwillige aankondiging vooraf als bedoeld in artikel 4.16 lid 1 van de Aanbestedingswet 2012) kenbaar maken op Tendered. In deze publicatie motiveert zij dat er sprake is van niet wezenlijke wijziging als bedoeld in artikel 2.163a Aanbestedingswet. Via de publicatie biedt zij eventuele belanghebbenden voorafgaand aan het sluiten van het addendum waarin de wijziging van de aanbestedingsopdracht wordt vastgelegd, een rechtsbeschermingstermijn. Na het verlopen van de in publicatie aangegeven termijn zal de gemeente het addendum sluiten met ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer.

3. *Het addendum en bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens*

In het addendum en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Omdat de gemeente bij openbaarmaking van het addendum economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld het addendum niet openbaar te maken tot het moment dat de leveringsakte is gepasseerd.

4. *De publicatie onder embargo stellen totdat de publicatie daadwerkelijk is gepubliceerd*

Publicatie vindt plaats via Tendered. In de publicatie is ook aangegeven op welke wijze belanghebbenden kunnen reageren. Tot het moment dat de publicatie heeft plaatsgevonden is de tekst onder embargo.



Datum 5 februari 2025

5. *Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan wethouder G. Rots als portefeuillehouder programma Spoorzone past in de afhandeling van het programma Spoorzone.* Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd het addendum overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Het project valt binnen het programma Spoorzone en is binnen dit programma begeleid. De koop- en realisatieovereenkomst is ondertekend door wethouder G. Rots, het tekenen van het addendum sluit hierbij aan.

Alternatieve mogelijkheden

Vasthouden aan het oorspronkelijk ingediende plan van het Gildenhof en de koop- en realisatieovereenkomst niet wijzigen. Dat betekent dat realisatie woningbouw vertraagt. En het risico van het niet voldoen aan de WBI subsidievoorwaarden is aanzienlijk groter. Daarnaast is aangegeven dat het plan Gildenhof vooralsnog geen positieve business case heeft en bestaat het risico dat de samenwerking met de ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer beëindigd wordt.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De afgelopen jaren is de buurt regelmatig betrokken bij de plannen voor het Gildenhof. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn gevraagd mee te denken in verschillende participatiebijeenkomsten. De inbreng van de deelnemers tijdens de participatiebijeenkomst in februari 2024 is meegenomen naar de verwerking van het definitieve bouwplan. Een overzicht van alle vragen en antwoorden (FAQ) is per e-mail gedeeld en te vinden op de [website](#). Op 10 februari 2025 wordt het definitieve bouwplan voor het eerste bouwblok van het Gildenhof gepresenteerd aan belangstellenden.

Communicatie

In het voortraject zijn de buurt en andere belanghebbenden betrokken door middel van participatie (zie paragraaf maatschappelijk draagvlak en participatie). Tijdens de buurtbijeenkomst op 10 februari 2025 zijn betrokken geïnformeerd. Ook tijdens het Spoorcafé op 12 februari 2025 wordt de voortgang besproken. Hoewel de gemeente betrokken blijft, ligt de communicatie rondom de bouw en bewoning respectievelijk bij ontwikkelcombinatie Trebbe - Dura Vermeer en woningcorporaties SWZ en Openbaar Belang.

Financiën

De grondprijs die met ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer in 2022 is afgesproken wordt nu gefaseerd betaald. In het kader van de aanbestedingsopdracht mag er geen sprake zijn van een verschuiving van een positief economisch evenwicht richting Trebbe – Dura Vermeer. In het kader van het voornemen tot het sluiten van het addendum heeft deze toetsing plaatsgevonden en is geconstateerd dat hier geen sprake van is.

Risico's

Wijziging aanbestedingsopdracht en negatieve publiciteit

De gemeente is van mening dat zij afdoende kan motiveren dat de oorlog in Oekraïne een omstandigheid was die zij niet had kunnen voorzien. De gemeente zal haar voornemen tot wijziging van de aanbestedingsopdracht via een publicatie (een zogenaamde vrijwillige aankondiging vooraf als bedoeld in artikel 4.16 lid 1 van de Aanbestedingswet 2012) kenbaar maken op Tendered. In deze



Datum

5 februari 2025

publicatie motiveert zij dat er sprake is van niet wezenlijke wijziging als bedoeld in artikel 2.163a Aanbestedingswet. Via de publicatie biedt zij eventuele belanghebbende voorafgaand aan het sluiten van het addendum een rechtsbeschermingstermijn van twintig dagen. Er bestaat dus een mogelijkheid dat een belanghebbende naar aanleiding van de publicatie binnen de twintig dagen een kort geding aanspant. De voorzieningenrechter kan in dat geval oordelen dat het addendum niet gesloten mag worden.

Ondanks de publicatie en de daarin gestelde termijn, kan overigens niet geheel voorkomen worden dat binnen zes maanden na het sluiten van het addendum alsnog door een belanghebbende vernietiging van het addendum wordt gevorderd. Echter doordat de gemeente met de publicatie vrijwillige transparantie voorafgaand aan het doorvoeren van de wijziging en het sluiten van het addendum geeft is dit risico beperkt.

Indien na het sluiten van het addendum aanvullende wijzigingen plaatsvinden zal gemeente opnieuw moeten publiceren.

Accountantscontrole

De accountant kan oordelen dat de doorlopen procedure en gemaakte wijzigingen niet passend zijn ten aanzien van de getrouwheid en rechtmatigheid, wat de goedkeuring van de jaarrekening kan beïnvloeden. De voorgenomen wijzigingen zijn getoetst en beoordeeld binnen de kaders van het aanbestedingsrecht en de aankondiging van het voornemen van de wijzigingen wordt gepubliceerd, daarmee wordt het risico beperkt. Het oorspronkelijke programma, wat heeft geresulteerd in het uiteindelijke groundbod bij de aanbesteding is financieel opnieuw gewaardeerd met te verifiëren (landelijke) indexen naar het nieuwe prijspeil 1-1-2025. Uit de vergelijking komt naar voren dat er geen sprake is van een hoger groundbod, indien het oorspronkelijke totale vastgoedprogramma uit de aanbesteding op dit moment in de markt zou zijn gezet. De mutaties met betrekking tot het samenvoegen van 2 bouwblokken naar 1 bouwblok, met de toevoeging van 32 sociale huur appartementen zijn ingeschat op marktwaaarde en stichtingskosten. De stichtingskosten nemen toe met ca. 9% en blijven daarmee binnen de kaders, minder dan 50% (artikel 2.163e Aanbestedingswet 2012, sub c)

Vertraging start bouw eerste bouwblok, door

- NUTS-voorzieningen

Voor het aanleggen van de NUTS-voorzieningen rekenen de NUTS-partijen een langere voorbereidingstijd welke mogelijk niet aansluit bij de planning. Ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer is al vroegtijdig in gesprek om de versnelling te regelen. Gemeente is aangehaakt bij deze overleggen.

- Bezwaar op de BOPA-procedure

Er is al veelvuldig en regelmatig geparticipeerd over het plan Gildenhof. Op 10 februari volgt nog een informatiebijeenkomst waarin het plan voor het eerste bouwblok wordt gepresenteerd.

Vervolg

Na verloop van de in de publicatie aangegeven termijn van twintig dagen zal de gemeente overgaan tot het sluiten van het addendum. Om de WBI-subsidie te verkrijgen zal uiterlijk op 1 oktober 2025 gestart moeten zijn met de bouw van het eerste bouwblok. Voor het juridisch-planologisch traject wordt een BOPA opgesteld. Doordat er nog geen plan / Nota van Uitgangspunten voor Hanze Oost ligt, is het toetsingskader voor het eerste bouwblok het ontwikkelkader Spoorzone en het plan het Gildenhof.



Datum 5 februari 2025

Voor de BOPA wordt een bindend advies aan de raad gevraagd. De verwachting is dat deze in april wordt voorgelegd aan het college zodat de raad hier op 6 mei een besluit over kan nemen.

Voor het vervolg van het Gildenhof zal een tweede addendum met bijbehorende publicatie opgesteld worden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. Ten aanzien van Bijlage 1 (Addendum en bijlagen) wordt geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de financiële belangen van de gemeente Zwolle) en f (de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens van Trebbe-Dura Vermeer) van de Wet open overheid tot het moment dat de akte van levering is gepasseerd.

Bijlage 2 (publicatie) is onder embargo tot moment dat de publicatie op TenderNed is geplaatst.